Département de la Sarthe
Commune de Ballon

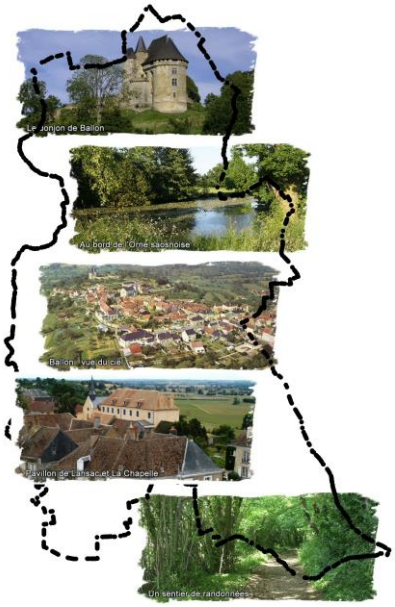
PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

4A

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date du
9 FEVRIER 2015


Le donjon de Ballon
Au bord de l'Orne sacnoise
Ballon, vue du ciel
Pavillon de Lansacet La Chapelle
Un sentier de randonnées

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°2	24 NOVEMBRE 2011	26 FEVRIER 2014	9 FEVRIER 2015

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

DEWAILLY Xavier
Urbaniste qualifié
3 allée Jean Jaurès
72 100 Le Mans
Tel: 02 43 72 79 13
Fax: 09 71 70 47 71
urba.dewailly@wanadoo.fr
dewaillyurbaniste@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BALLON

REVISION N°2

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

MODE D'EMPLOI

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie publique, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, ou un espace vert public,

- Vous repérez sur les plans n° 3B1 ou 3B2 le numéro de référence de cette réserve,
- Vous recherchez, dans le tableau ci-après, cette référence,

Ce tableau vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription dans ce plan local d'urbanisme.

FEVRIER 2015

XAVIER DEWAILLY
URBANISTE Qualifié
3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS
Tél : 02.43.72.79.13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

Commune de Ballon

Révision n°2 du PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION DE LA RESERVE	BENEFICIAIRE DE LA RESERVE	PARCELLES CONCERNEES (en partie ou en totalité)	SURFACE APPROXIMATIVE en m²
1	Extension du cimetière	Commune	Une partie de la parcelle n°455	3 254 m²
2	Création d'un accès en liaison avec la commune de Saint Mars sous Ballon	Commune	Une partie des parcelles n°254 et 391	763 m²

LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé intervient durant la phase d'élaboration, de modification ou de révision du plan local d'urbanisme au cours de laquelle sont délimitées les différentes zones du règlement.

Les emplacements réservés traduisent l'engagement de la collectivité publique concernée de mettre en place des équipements (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général), des espaces verts ou des programmes de logements dans un but de mixité sociale (en zones urbaines ou à urbaniser) sur son territoire.

L'application d'un emplacement réservé permet à la collectivité de geler tout projet de construction privé. Elle « met une option » sur des terrains (bâtis ou non) qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

I- LE CHAMP D'APPLICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1-5, Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25 et 67, du code de l'Urbanisme prévoit :

« ……V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux **voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**. »

Article L123-2, Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32, prévoit :

« ……b) A réserver des emplacements en vue de **la réalisation**, **dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements** qu'il définit ; »

L'article R 123-11 indique que les documents graphiques du règlement peuvent faire apparaître s'il y a lieu : « d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; »

L'article R 123-12 ajoute que les documents graphiques peuvent également faire apparaître s'il y a lieu : « 4° Dans les zones U et AU : c) les emplacements réservés en application du b de l'article L 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ; »

1- Voies publiques :

- Autoroutes, routes, rues, chemins (en particulier les chemins d'accès aux rives des lacs et cours d'eau), voies nouvelles et élargissements de voies existantes,
- Places, cheminements piétonniers, passages publics,
- Parcs de stationnement public (équipement annexe à la voirie).

2- Ouvrages publics :

Equipements d'infrastructure:

- grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aérodromes, etc...),
- ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, réservoirs, transformateurs, etc...),
- grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (grands collecteurs d'assainissement, etc...),

Equipements de superstructure:

- équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc...

3- Installations d'intérêt général :

A condition qu'elles répondent aux 3 critères suivants considérés d'une manière cumulative

- L'installation doit avoir une fonction collective,
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- Le bénéficiaire de l'emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

4- Espaces verts publics :

- Espaces verts à créer
- Espaces verts existants à acquérir

5- programmes de logements :

L'objectif de mixité sociale imposé par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation doit être entendu comme celui de diversité sociale, d'équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique, il implique que l'occupation sociale d'un quartier soit la plus diversifiée possible.

L'emplacement réservé pour le logement est un des différents outils réglementaires nouvellement mis à disposition des collectivités pour encourager la production de logements et la mixité sociale.

Cet outil permet d'afficher une intention de production de logements sociaux. Sur ces sites, les collectivités pourront mener des études urbaines, organiser des concours entre bailleurs ou lancer des concessions d'aménagement.

La liste des emplacements réservés doit alors indiquer le programme à respecter (nombre de logements…) ainsi que la part de logements à réaliser selon les catégories précisées (% de logements locatifs sociaux, intermédiaires….).

II- LES BENEFICIAIRES

En application du Code de l'Urbanisme, le bénéfice de l'emplacement réservé peut être accordé à une collectivité ou un service public, à savoir :

- les collectivités publiques (Etat, Région, Département, Communes)
- les établissements publics regroupant les communes (communautés urbaines, districts, syndicats de communes, syndicats mixtes, communautés de communes, communautés de villes),
- les organismes publics concessionnaires ou gestionnaires d'un service public (établissements publics d'aménagement constitués en application des articles L 321.1 et suivants du Code de l'Urbanisme : chambres de commerce, E.D.F., etc).

III- LES EFFETS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon le Code de l'urbanisme, les effets de l'inscription d'un emplacement réservé sont ressentis vis-à-vis
- de l'occupation du sol,
- du propriétaire du terrain réservé,
- du bénéficiaire de l'emplacement réservé.

1- Effets sur l'occupation du sol :

- Terrains bâtis

Tous les travaux relevant de la législation du permis de construire sont interdits, exception faite de ceux qui, en application de l'article L 433-1. du Code de l'urbanisme, peuvent bénéficier d'un permis de construire à caractère précaire.

- Terrains non bâtis

Sont interdits les constructions, quel qu'en soit l'usage, les lotissements, l'ouverture d'établissements classés, les ouvertures de carrières, les affouillements, les exhaussements de sol.

Peuvent être autorisés sous condition les constructions bénéficiant de l'application du permis de construire à caractère précaire, l'aménagement de terrains de camping dans les mêmes conditions que ci-avant, les terrains de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.

2- Effets vis-à-vis du propriétaire :

Le propriétaire d'un emplacement réservé par un P.L.U. peut, dès que le plan est opposable aux tiers, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain bâti ou non (**droit de délaissement).**

Article L123-17

Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 4 JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L230-1

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 22 JORF 14 décembre 2000

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public doit alors se prononcer dans un délai d'1 an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Cf : Article L230-3, Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5

3- Acquisition des terrains :

C'est généralement le bénéficiaire de l'emplacement réservé qui acquiert le terrain.

Toutefois, à condition de conserver la destination de l'emplacement, l'acquisition peut être faite par une collectivité ou service autre que le bénéficiaire inscrit au plan.

- Acquisition à l'initiative du bénéficiaire

Elle est possible dès que le plan est rendu public.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être mise en œuvre, si l'emplacement réservé a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique à la demande de la collectivité bénéficiaire.

- Acquisition à la suite d'une mise en demeure

Deux cas doivent être envisagés, ils s'articulent autour du délai d'1 an prévu à l'article L230-3 du Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de ne pas laisser trop longtemps l'exproprié dans une situation incertaine tout en accordant à l'expropriant un laps de temps raisonnable pour prévoir l'acquisition du terrain.

1er cas - A la suite de la demande du propriétaire, et pendant le délai d'1 an, l'emplacement réservé peut faire l'objet d'une mutation à l'amiable. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

2ème cas - A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

Article L230-3, Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Article L230-4, Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.